



JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202600014079

06 OCT 2026

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q25/1927/03

Excma. Sra. Alcaldesa - Presidenta

Ayuntamiento de Zaragoza

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

Lo1502973 / O00015520

ASUNTO: Sugerencia relativa al mal estado del antiguo recinto ferial de Miguel Servet.

I.-ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 24 de noviembre de 2025 tuvo entrada en esta Institución una queja que quedo registrada con el número de referencia arriba indicado. En la misma el interesado hace alusión *«al estado deplorable del recinto ferial de Miguel Servet, con árboles sin podar y sin reponer, suciedad, bancos rotos, asfalto deteriorado, aparcamiento sin pintar ni señalizar, siendo el que se utiliza habitualmente por las personas que acuden al Pabellón Principe Felipe»*.

SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 28 de noviembre de 2025 un escrito al Ayuntamiento de Zaragoza recabando información acerca de la cuestión planteada en el escrito de queja.

TERCERO.- La respuesta del Ayuntamiento de Zaragoza se recibió el 21 de julio de 2026, en los siguientes términos:



JUSTICIA DE ARAGÓN

«En ejercicio de la obligación legal de auxilio al Justicia de Aragón establecida en el artículo 19 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, y en virtud de la Solicitud de información remitida a este Excmo. Ayuntamiento a fecha de 28 de noviembre de 2025 (Registro de entrada nº 2025232189) con relación al antiguo recinto ferial de Miguel Servet, emito este preceptivo.

La QUEJA remitida a este Excmo. Ayuntamiento por parte de su Excmo. Institución se basa en las siguientes consideraciones realizadas por el interesado:

“El estado deplorable del recinto ferial de Miguel Servet, con árboles sin podar y sin reponer, suciedad, bancos rotos, asfalto deteriorado, aparcamiento sin pintar ni señalizar, siendo el que se utiliza habitualmente por las personas que acuden al Pabellón Príncipe Felipe.”

La zona objeto de consulta se encuentra dividida en dos partes:

El inmueble con Ref. Catastral 8118801XM7181G0001YO (AR G-10-04 Suelo, 50013 ZARAGOZA), de clase urbano y uso principal suelo sin edificar, con superficie gráfica de 4.797 m².

La parcela sin Ref. Catastral descrita como “EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES ZONA VERDE EN RONDA HISPANIDAD ANGULAR A C/MIGUEL SERVET”, con etiqueta 10.24, con superficie gráfica de 3711 m² (Modificación aislada n.º 111 PGOU) y Sistema General. Calificada como Zona Verde.

De acuerdo con los cuales, se deben tener en cuenta los siguientes;

Según el artículo 59 del Estatuto de Autonomía de Aragón, “el Justicia de Aragón, sin perjuicio de la institución prevista en el artículo 54 de la Constitución y su coordinación con la misma, tiene como misiones específicas:

- a) La protección y defensa de los derechos individuales y colectivos reconocidos en este Estatuto.*
- b) La tutela del ordenamiento jurídico aragonés, velando por su defensa y aplicación.*
- c) La defensa de este Estatuto.”*

Y siendo que “en el ejercicio de su función, el Justicia de Aragón podrá supervisar:



JUSTICIA DE ARAGÓN

- a) *La actividad de la Administración de la Comunidad Autónoma, constituida a estos efectos por el conjunto de órganos integrados en el Gobierno de Aragón, así como por la totalidad de los entes dotados de personalidad jurídica dependientes del mismo.*
- b) *La actividad de los entes locales aragoneses y de las comarcas, sus organismos autónomos y demás entes que de ellos dependan, en los términos que establezca la ley del Justicia.*
- c) *Los servicios públicos gestionados por personas físicas o jurídicas mediante concesión administrativa, sometidos a control o tutela administrativa de alguna institución de la Comunidad Autónoma de Aragón”.*

De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, “para la efectiva protección y defensa de los derechos individuales y colectivos reconocidos en el Estatuto de Autonomía, podrán dirigirse al Justicia de Aragón solicitándole que actúe en relación con la queja que formulen”.

Y es que el Excmo. Sr. Justicia de Aragón ha tenido a bien iniciar las medidas de investigación a su juicio oportunas, en ejercicio de la habilitación del artículo 16 de la citada Ley 4/1985, “Una vez admitida la queja o iniciado el expediente de oficio, el Justicia de Aragón adoptará las medidas de investigación que considere oportunas. Podrá dar cuenta al órgano administrativo, entidad o corporación afectada para que en el plazo que determine, su responsable le envíe un informe escrito sobre la cuestión suscitada.”, y que, conforme a los artículos 19 y 20 de la citada Ley, este Excmo. Ayuntamiento, y sus organismos dependientes, tienen “la obligación de auxiliar al Justicia en sus investigaciones” y, más concretamente, “de facilitar al Justicia o a aquel en quien delegue, las informaciones, asistencia y entrada a todas las dependencias, centros y organismos. Igualmente deberán poner a su disposición los datos, expedientes o cualquier clase de documentos que permitan llevar a cabo adecuadamente la actuación investigadora”.

Cabiendo recordar, asimismo, el inciso del artículo 22 de la ya referenciada Ley 4/1985: “el Justicia podrá formular a los organismos y autoridades afectados advertencias, recomendaciones, sugerencias y recordatorios relativos a sus deberes legales.” y recuerda, conforme a los principios del Derecho Administrativo, que “las resoluciones del Justicia no podrán, en ningún caso, modificar o anular actos o resoluciones administrativas”.



En cuanto a la delimitación de las COMPETENCIAS MUNICIPALES en materia de conservación y mantenimiento del espacio público, el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) atribuye a los municipios, como competencias propias, la ordenación, gestión y disciplina urbanística, la protección del medio ambiente urbano y la protección de la salubridad pública. Dichas competencias comprenden, necesariamente, el deber de conservación y mantenimiento en condiciones adecuadas de uso y seguridad de los espacios públicos, zonas verdes y equipamientos de titularidad municipal.

“2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

b) Medio ambiente urbano (...)

j) Protección de la salubridad pública (...)”

En el ámbito autonómico, el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece en su artículo 31 el deber de conservación de las edificaciones y del espacio urbano, señalando que los propietarios y, en su caso, las Administraciones titulares de los bienes de dominio público están obligados a mantenerlos en condiciones óptimas, de forma que no perjudiquen a terceros ni al interés general:

“3. En el suelo que esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas, y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo”.

Siendo así que, en virtud de los datos obrantes y fundamentos, se informa que no obra ningún expediente en el Servicio de Inspección».



JUSTICIA DE ARAGÓN

CUARTO.- Con fecha 24 de julio de 2026 nos dirigimos de nuevo al Ayuntamiento de Zaragoza al considerar que era preciso ampliar algunos aspectos de la información facilitada en un primer informe para poder llegar a una decisión más fundamentada en cuanto al fondo del problema planteado en la queja.

QUINTO.- Con fecha 18 de septiembre de 2026 se recibe el nuevo informe en el que se señala que:

«ASUNTO: Solicitud de información sobre el antiguo recinto ferial de Miguel Servet.

En cumplimiento de la obligación de auxilio al Justicia de Aragón en el ejercicio de sus funciones, establecida en los artículos 2 y 19 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón y, concretamente, en relación a la solicitud de información de fecha 28/11/2025 relativa al estado del antiguo recinto ferial de Miguel Servet, se informa que:

Los terrenos de referencia se encuentran ubicados en el sector SUZ 38-5 (Suelo Urbanizable No Delimitado, de uso residencial) y la titularidad de los mismos no es municipal».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Es objeto de análisis en el presente expediente el estado de conservación del recinto ferial de Miguel Servet, cuya situación, según se ha puesto de manifiesto, presenta un acusado deterioro, con presencia de suciedad, bancos rotos y pavimento deteriorado, siendo además un espacio utilizado habitualmente por las personas que acuden al Pabellón Príncipe Felipe.

El Ayuntamiento manifestó al respecto que, los terrenos de referencia se encuentran ubicados en el sector SUZ 38-5 , clasificado como Suelo Urbanizable No Delimitado, de uso residencial y cuya titularidad no es municipal.



SEGUNDA.- Esta Institución considera necesario recordar que el deber de conservación de los terrenos y espacios susceptibles de aprovechamiento urbanístico tiene carácter general y no queda circunscrito, en términos absolutos, a una determinada clase o categoría de suelo ni depende exclusivamente de que la titularidad de los terrenos sea pública o privada.

En este sentido, la obligación de mantener los terrenos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y conservación resulta exigible a quienes ostenten la titularidad de los mismos, en los términos establecidos por la legislación urbanística aplicable, correspondiendo asimismo a la Administración municipal ejercer las potestades de inspección, vigilancia y, en su caso, requerimiento o ejecución que el ordenamiento jurídico le atribuye para garantizar el cumplimiento de tales deberes.

Como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio 2007 (rec. 9002/2003) que *«El deber de conservación es una manifestación inequívoca de la función social que tiene el derecho de propiedad urbanística (artículo 33.2 CE) porque las razones de seguridad y de salubridad, e incluso de ornato público, son valores sociales indudables»* y, por tanto, el Ayuntamiento es competente al encontrarse los terrenos dentro de su término municipal.

En el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el deber de conservación viene recogido en el artículo 254.1 que establece que *«Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo»*.

Esta obligación se encuentra asimismo desarrollada en el ámbito municipal por la Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación de Edificación e Inspección Técnica de Edificios del Ayuntamiento de Zaragoza, que establece las obligaciones de los propietarios en materia de conservación y las facultades municipales para exigir su cumplimiento.



Por tanto, la titularidad privada de los terrenos objeto del presente expediente no excluye la aplicación de las obligaciones de conservación ni impide la intervención municipal. Antes al contrario, la normativa urbanística atribuye al Ayuntamiento las correspondientes potestades de inspección, requerimiento y, en su caso, ejecución para garantizar que los propietarios cumplan el deber legal de conservación que les incumbe.

De conformidad con lo anterior, el deber de conservación puede ser impuesto por la Administración a través del dictado de órdenes de ejecución (artículo 254.2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

La jurisprudencia más reciente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón viene confirmando el alcance de este deber de conservación. Así, la Sentencia 276/2026, de 6 de julio de 2026, recuerda, con expresa aplicación de los artículos 254, 255 y 258 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos y solares están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, correspondiendo al Ayuntamiento determinar las condiciones de conservación mediante las correspondientes órdenes de ejecución y pudiendo, en caso de incumplimiento, acudir a la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

De esta doctrina se desprende que el deber legal de conservación no se configura como una obligación limitada a los inmuebles de titularidad pública ni queda circunscrito exclusivamente al suelo urbano, sino que alcanza expresamente a los terrenos y solares de titularidad privada.

En consecuencia, esta Institución considera que la circunstancia de que los terrenos no sean de titularidad municipal no impide la actuación municipal ante una situación de deterioro como la descrita en el presente expediente.

TERCERA.- Parece lógico, por tanto, partir de los tradicionales deberes urbanísticos que, desde antiguo, ha venido consagrando la legislación urbanística en relación con el deber de conservación de las propiedades en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. En la legislación vigente, hay que remitirse a lo dispuesto al ya citado artículo 254 y siguientes



JUSTICIA DE ARAGÓN

del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Parece, por tanto, que la Corporación deberá tener en cuenta estos preceptos a la hora de dictar las medidas necesarias para garantizar el estado adecuado de los solares.

En consecuencia, esta Institución considera procedente que el Ayuntamiento de Zaragoza, en el ámbito de sus competencias, compruebe el estado actual de los terrenos, identifique a sus titulares y valore la procedencia de requerirles la adopción de las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento del deber legal de conservación, seguridad, salubridad y ornato que les corresponda.

Asimismo, teniendo en cuenta el uso habitual del espacio por las personas que acuden al Pabellón Príncipe Felipe y su incidencia en el entorno urbano, debería valorarse la adopción de aquellas medidas municipales que, dentro del marco competencial aplicable, permitan evitar o corregir las situaciones de deterioro que pudieran afectar al uso seguro y adecuado del espacio.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto SUGERIR al Ayuntamiento de Zaragoza lo siguiente:

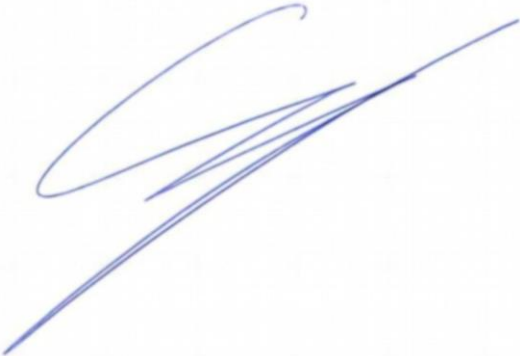
ÚNICA.- Que valore la adopción de las medidas previstas en la legislación urbanística y en la Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación de Edificación e Inspección Técnica de Edificios para garantizar que los terrenos objeto del presente expediente se mantengan en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y conservación, ejerciendo, en su caso, las potestades de inspección, requerimiento y disciplina urbanística que legalmente le correspondan respecto de sus titulares.



JUSTICIA DE ARAGÓN

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no Sugerencia formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

En Zaragoza, a 1 de octubre de 2026



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón